

Cass., civ. sez. II, del 21 maggio 2015, n. 10483

Con sentenza in data 22-7-2008 la Corte di Appello rigettava il gravame proposto avverso la predetta decisione dagli attori. La Corte territoriale, in particolare, riteneva infondato l'assunto degli appellanti, secondo cui le due scale, ai sensi dell'art. 1123 c.c., dovevano essere considerate come proprietà separate, in quanto ciascuna di esse serviva funzionalmente un gruppo distinto di unità immobiliari. Il giudice del gravame osservava, al riguardo, che l'art. 1123 c.c. non prevede una proprietà separata, bensì il riparto separato delle spese riguardanti cose destinate a servire i condomini in maniera diversa.

1) Con il primo motivo la ricorrente principale lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 1123 c.c. Nel premettere che l'edificio è composto da un cortile comune a tutti i condomini, dal quale si accede, attraverso i relativi portoni, agli androni delle scale A e B, le cui chiavi sono in possesso dei soli condomini di ciascuna scala, deduce che la Corte di Appello ha erroneamente ritenuto che l'androne della scala B, nel quale è stato realizzato il nuovo ingresso, era di proprietà comune ed affermato che l'art. 1123 c.c. non prevede una proprietà separata, bensì il riparto separato delle spese riguardanti cose destinate a servire i condomini in maniera diversa. Deduce che la decisione impugnata si pone in contrasto con i principi affermati dalla giurisprudenza, che ammette la possibilità di esistenza di un condominio parziale, allorché un bene, per obiettive caratteristiche strutturali, serva in modo esclusivo all'uso e al godimento di una sola parte dell'immobile, rimanendo in tal modo superata la presunzione legale di comunione prevista dall'art. 1117 c.c. Sostiene, conseguentemente, che nella specie, essendo la scala B, al pari del relativo androne, in comunione dei soli condomini degli appartamenti ubicati in detta scala, la delibera di apertura del nuovo varco di ingresso all'interno dell'androne di detta scala poteva essere adottata dai soli condomini della scala B, e non con il voto dei condomini della scala A.

L'illustrazione del motivo si conclude con la formulazione del seguente quesito di diritto, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., applicabile *ratione temporis* al ricorso in esame: Se nell'ambito di un edificio in condominio, l'esistenza di uno stato dei luoghi in virtù del quale una parte dell'edificio ha un ingresso autonomo ed è separato da altri corpi di fabbrica, configura un condominio c.d. parziale e se nell'ambito del condominio parziale le parti comuni in esso presenti sono di proprietà dei soli condomini proprietari di quella parte dell'edificio e se, in virtù di ciò, le decisioni inerenti tale parte dell'edificio debbono essere adottate dai soli condomini facenti parte del c.d. condominio parziale.

Il motivo è infondato.

Nel condominio di edifici, le scale, al pari degli androni, sono annoverate tra i beni che l'art. 1117 c.c. considera di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo.

In proposito, la giurisprudenza ha affermato che le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, ed anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, a tutti i partecipanti alla

collettività condominiale in virtù del dettato dell'art. 1117, n. 1, c.c. (Cass. 12-2-1998 n. 1498), senza che a ciò sia di ostacolo il disposto dell'art. 1123, ultimo comma, c.c., il quale, proprio sul presupposto di tale comunione, disciplina soltanto la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento di esse, ispirandosi al criterio della utilità che ciascun condomino o gruppo di condomini ne trae (Cass. 22-2-1996 n. 1357). In tale ottica, è stato precisato che le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (Cass. 10-7-2007 n. 15444).

Nella specie, i giudici di merito hanno ritenuto non superata dagli attori la presunzione di comunione in parola, non avendo i predetti offerto la prova della proprietà o dell'uso esclusivo delle due scale del fabbricato condominiale in capo ai soli condomini degli appartamenti in esse rispettivamente ubicati.

Le censure mosse dalla ricorrente con il motivo in esame non valgono a scalfire le conclusioni cui è pervenuta la sentenza impugnata circa la mancanza di prova di una proprietà separata delle due scale.

E' vero che la giurisprudenza di questa Corte ammette la configurabilità del c.d. condominio parziale "ex lege", tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, (parte) oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 2-2-1995 n. 1255; Cass. 28-4-2004 n. 8136; Cass. 24-11-2010 n. 23851). Si è rilevato, al riguardo, che i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, terzo comma, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto (Cass. 27-9-1994 n. 7885; Cass. 7-6-2000 n. 7730; Cass. 25-9-2006 n. 20783).

Pur dovendosi riconoscere, in via di principio, la configurabilità di un condominio parziale, si rileva che, nel caso in esame, la situazione di fatto rappresentata nel ricorso non è idonea ad avallare la sussistenza di una simile fattispecie. La semplice presenza in un edificio di più scale e più androni, infatti, non è di per sé sola sufficiente —in mancanza di più puntuali indicazioni circa la concreta conformazione e le caratteristiche strutturali del fabbricato oggetto di causa, che per quanto è dato evincere dalla lettura del ricorso costituisce un unico blocco- a far ritenere la piena autonomia e indipendenza strutturale e funzionale delle relative porzioni immobiliari rispetto alla rimanente

parte dell'intera opera edilizia, ove solo si tenga conto che funzione della scala è anche quella di consentire l'accesso al tetto o al lastrico solare comuni all'intero edificio, e che l'androne non dà accesso solo alla scala, ma anche ai muri perimetrali, anch'essi comuni all'intero stabile condominiale.

Mancano, pertanto, elementi idonei a far ritenere che la scala B e l'androne in cui la stessa è collocata, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano posti in modo esclusivo al servizio e al godimento di una parte soltanto dell'edificio in condominio, in guisa da poter essere considerati come di proprietà dei soli condomini di detta scala, con conseguenti esclusione del diritto di partecipare all'assemblea inerente ai relativi beni, servizi e impianti da parte dei condomini della scala A.